

Sociaal Statuut bij sloop en (ingrijpende) werkzaamheden

Status: Definitief d.d. 27 mei 2025 (DB2025-043)

Op grond van artikel 55b lid 1 van de Woningwet zijn woningcorporaties verplicht om een reglement op te stellen inzake het *'slopen en treffen van ingrijpende voorzieningen aan haar woongelegenheden en de betrokkenheid daarbij van de bewoners van die woongelegenheden'*.

Dit reglement wordt het Sociaal Statuut of Sociaal Reglement genoemd. In de rest van dit document wordt de term Sociaal Statuut gehanteerd. Met de wettelijke term "ingrijpende voorzieningen" worden ingrijpende werkzaamheden bedoeld. Die werkzaamheden kunnen bijvoorbeeld ook toezien op onderdelen van de woning.

Op basis van een Sociaal Statuut schrijft Volkshuisvesting voor ieder project waar sloop- en/of ingrijpende werkzaamheden onderdeel van uitmaken, een meer op maat gemaakt Sociaal Plan. In geval van niet-ingrijpende werkzaamheden, kan Volkshuisvesting ervoor kiezen om in plaats van een Sociaal Plan een (eenvoudiger) Sociale Paragraaf te schrijven of, doch uitsluitend indien in verband met de niet-ingrijpende werkzaamheden nauwelijks overlast te verwachten is, geen regeling vast te stellen.

Met dit Sociaal Statuut legt Volkshuisvesting vast welke rechten zij in het algemeen verleent aan haar huurders in het kader van sloop en ingrijpende werkzaamheden. De inhoud van dit Sociaal Statuut kan in geen geval afdoen aan de rechten en verplichtingen van huurders die uit de wet en de huurovereenkomst voortvloeien, zoals bijvoorbeeld de verplichting om Volkshuisvesting in staat te stellen om de werkzaamheden uit te voeren.

Inhoudsopgave

- A. Algemene bepalingen
- B. Bewonersparticipatie
- C. Procedure bij sloop, al dan niet met vervangende nieuwbouw
- D. Procedure bij ingrijpende werkzaamheden
- E. Vergoedingen
- F. Slotbepalingen

A. Algemene bepalingen

Artikel 1 – Definities

1.1 In dit Sociaal Statuut wordt verstaan onder:

Dringende werkzaamheden: Werkzaamheden die niet zonder nadeel kunnen worden uitgesteld tot na het einde van de huurovereenkomst, bijvoorbeeld planmatig onderhoud.

Gemengd project: Een project dat werkzaamheden uit twee of meer categorieën (sloop, renovatie, dringende werkzaamheden en/of overige werkzaamheden) omvat.

Huurder: Een natuurlijk persoon met wie Volkshuisvesting een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd heeft gesloten, die beschikt over een huisvestingsvergunning en ingeschreven staat in het bevolkingsregister (Gemeentelijke Basisadministratie) op het adres, tezamen met hun eventuele (wettelijke) medehuurlers. Naar de huurder wordt verwezen in

mannelijk enkelvoud (hij/zijn/hem); daarmee wordt bedoeld te verwijzen naar de huurder in het algemeen, ongeacht het geslacht.

<u>Ingrijpende werkzaamheden:</u>	Werkzaamheden waardoor de woning (tijdelijk) niet bewoonbaar is of waardoor het woongenot tijdelijk aanzienlijk wordt verminderd. Ingrijpende werkzaamheden bestaan uit renovatie, dringende werkzaamheden en/of overige werkzaamheden, maar niet uit algehele sloop van de woning.
Logeerwoning:	Een volledig ingerichte en gestoffeerde wisselwoning.
<u>Overige (niet dringende) werkzaamheden:</u>	Alle werkzaamheden die geen renovatie of dringende werkzaamheden zijn.
<u>Peildatum:</u>	De datum vanaf welk moment de huurder concreet rechten aan het sociaal plan kan ontleen.
<u>Renovatie:</u>	Gedeeltelijke vernieuwing van de woning door verandering of toevoeging, waardoor het woongenot verhoogd wordt.
<u>Reguliere huurovereenkomst:</u>	Een huurovereenkomst voor woonruimte in de zin van artikel 7:233 BW gesloten voor onbepaalde tijd. Reguliere huurovereenkomsten zijn in geen geval: - een huurovereenkomst die naar haar aard van korte duur is (artikel 7:232 lid 2 BW); - een tijdelijke huurovereenkomst; - een huurovereenkomst voor maximaal 2 jaar (zoals bedoeld in artikel 7:271 lid 2 BW); - een huurovereenkomst op grond van de Leegstandswet.
<u>Sloop:</u>	Het slopen of zodanig verbouwen van het gehuurde dat dit niet mogelijk is met voortzetting van de huurovereenkomst (artikel 7:274 lid 3 BW);
<u>Sloopbesluit:</u>	Het besluit van Volkshuisvesting waarin zij bepaalt dat een aantal concreet benoemde woningen of objecten worden gesloopt.
<u>Sociaal plan</u>	Een schriftelijk stuk waarin de rechten van huurders in het kader van een concreet project nader projectspecifiek uitgewerkt zijn waarbij maatwerk van toepassing kan zijn.
Vervangende huisvesting	Een logeerwoning of een wisselwoning.
Wisselwoning:	Een tijdelijke woning die aan huurders wordt toegewezen om te verblijven gedurende werkzaamheden zoals bedoeld in dit Sociaal Statuut aan de door hen gehuurde woning

Artikel 2 - Vaststelling en looptijd

- 2.1 Dit Sociaal Statuut is vastgesteld op 27 mei 2025 door de bestuurder van Volkshuisvesting na advies van de huurdersorganisatie HOVAR (die haar huurders vertegenwoordigt), en de gemeente Arnhem. Het Sociaal Statuut is geldig met ingang van deze vaststellingsdatum tot de datum waarop dit onderhavige Sociaal Statuut door een nieuw Statuut of reglement vervangen wordt of in zijn geheel wordt beëindigd. Twee jaar na de ingangsdatum van dit Sociaal Statuut wordt het Sociaal Statuut door Volkshuisvesting en HOVAR gezamenlijk geëvalueerd.

Artikel 3 – Toepassingsgebied

- 3.1 Dit Sociaal statuut is van toepassing op woningen van Volkshuisvesting die op basis van een reguliere huurovereenkomst verhuurd zijn en die gesloopt worden of waaraan ingrijpende werkzaamheden worden uitgevoerd. Huurders kunnen niet rechtstreeks aanspraak maken op de inhoud van dit Sociaal Statuut, maar Volkshuisvesting gebruikt de inhoud ervan als uitgangspunt voor het opstellen van een Sociaal Plan. Dit Sociaal Statuut is alleen van toepassing op werkzaamheden die niet ingrijpend zijn, als dit door Volkshuisvesting in het desbetreffende geval uitdrukkelijk wordt besloten.
- 3.2 Het Sociaal Statuut is in ieder geval niet van toepassing indien:
- de huurovereenkomst door de huurder is opgezegd vóór de peildatum;
 - de huurder niet zijn hoofdverblijf heeft in het gehuurde;
 - de huurder op andere – niet enkel aan de werkzaamheden gerelateerde – gronden de woning dient te verlaten, bijvoorbeeld in geval van ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde wegens tekortkomingen van de huurder of in geval van opzegging van de huur op grond van de bestemming als studentenwoning;
 - tussen Volkshuisvesting en de huurder geen Reguliere Huurovereenkomst is gesloten.

B. Bewonersparticipatie

Artikel 4 - Procedure

- 4.1 Volkshuisvesting stelt huurders zo tijdig mogelijk op de hoogte van haar voornemens tot het uitvoeren van sloop of ingrijpende werkzaamheden. Voor zover deze plannen de huurders in kwestie rechtstreeks raken, streeft Volkshuisvesting ernaar huurders waar mogelijk mee te nemen bij de voorbereiding van deze plannen. Volkshuisvesting houdt zich aan de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv) en de Woningwet. Voor de afspraken over participatie van huurders door middel van projectcommissies, bewonerscommissie en de huurdersorganisatie wordt verwezen naar de samenwerkingsovereenkomst die Volkshuisvesting met HOVAR en de Bewonerscommissies heeft gesloten.
- 4.2 In de Wohv en de Woningwet is vastgesteld wat het overlegrecht, informatierecht en het adviesrecht van huurders is. Deze regelingen bepalen dus over welke onderwerpen de huurders kunnen meepraten, meedenken, meebeslissen en waarin zij ondersteuning kunnen krijgen. Dit brengt voor huurders ook een aantal rechten maar ook verplichtingen mee. Bijlage * bevat een schematische weergave van het participatieproces. Die weergaven worden verstrekt aan iedere projectcommissie/ bewonerscommissie, nadat deze een groepsvorm gekozen heeft.

4.3 De huurdersorganisatie als bedoeld in de Wohv heeft het recht zich door een of meer deskundigen te laten bijstaan. De kosten die rechtstreeks samenhangen met en redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor de vervulling van de taken van de huurdersorganisatie worden door Volkshuisvesting vergoed.

4.4 Bewonersparticipatie vindt plaats gedurende vier fasen van het project:

- de oriëntatiefase (artikel 4.5 tot en met 4.7);
- de uitwerkingsfase (artikelen 5 tot en met 14);
- de uitvoeringsfase (artikel 17.1);
- de evaluatiefase (artikel 17.2);

4.5 Oriëntatiefase: oriëntatie tot het beslismoment

De oriëntatiefase start op het moment dat Volkshuisvesting aan de huurdersorganisatie HOVAR schriftelijk te kennen geeft dat voor een bepaald complex of locatie aanpassingen wenselijk zijn. Dat kan zijn dat het complex verbeteringen behoeft maar ook dat het pand niet langer in stand kan blijven en gesloopt moet worden. De huurders van de woningen die het betreft, dienen tijdig te worden geïnformeerd en betrokken. De oriëntatiefase kenmerkt zich door een overlegtraject tussen Volkshuisvesting, de huurdersorganisatie en de huurders(vertegenwoordiging) van de desbetreffende woningen. In deze fase is bovenal wederzijdse communicatie belangrijk. Volkshuisvesting gaat in gesprek met direct betrokkenen en er wordt gestreefd naar draagvlak onder de bewoners die het betreft. Dit is een gedeelde verantwoordelijkheid van Volkshuisvesting en de huurdersvertegenwoordiging. Zo kan er uiteindelijk gekomen worden tot een breed gedragen besluit, waarbij voor een project Volkshuisvesting en de huurdersvertegenwoordiging overeenstemming proberen te bereiken over de aanpak en een bijhorende sociaal plan.

4.6 Het proces tot het komen van een sloop- of renovatiebesluit van Volkshuisvesting verloopt via een aantal tussenstappen. Deze tussenstappen vormen gezamenlijk de oriëntatiefase en kunnen er als volgt uitzien.

- 1) Direct na het starten van de oriëntatiefase onderzoekt Volkshuisvesting welke huurdersvertegenwoordiging als gesprekspartner kan/kunnen dienen tijdens het proces en zal Volkshuisvesting afstemming zoeken met deze partij(en). Meestal zal dit de bewonerscommissie zijn, maar bij gebreke daarvan wordt overlegd met de huurdersorganisatie (HOVAR) hoe de afstemming met de huurders in het betreffende complex het beste georganiseerd kan worden. Wanneer er geen huurdersvertegenwoordiging bestaat, spant Volkshuisvesting zich actief in om te komen tot een huurdersvertegenwoordiging die voldoet aan de randvoorwaarden die de Wohv stelt. Volkshuisvesting informeert deze nieuw opgerichte huurdersvertegenwoordiging actief over het bestaan van de rechten en verplichtingen uit de Wohv.
- 2) Nadat Volkshuisvesting vastgesteld heeft wie de overlegpartner(s) is/zijn, nodigt Volkshuisvesting de huurdersvertegenwoordiging uit voor een afstemmingsgesprek. Volkshuisvesting zal daarbij toelichten waarom er naar haar mening ingrepen of veranderingen onderzocht moeten worden. Ook wordt met elkaar besproken hoe Volkshuisvesting de huurdersvertegenwoordiging en huurders bij de totstandbrenging van de plannen zal betrekken. In dit afstemmingsgesprek proberen Volkshuisvesting en huurdersvertegenwoordiging concrete afspraken te maken over het participatieproces. Ook wijst Volkshuisvesting erop dat de huurdersvertegenwoordiging het recht heeft om een ondersteuner te kiezen. De uitkomst(en) van het afstemmingsgesprek worden schriftelijk vastgelegd. Ook wanneer partijen – onverhoopt – niet tot procesafspraken kunnen komen, wordt dit schriftelijk vastgelegd.

- 3) Na dit gesprek worden het voornemen van Volkshuisvesting tot een aanpak en de met de huurdersvertegenwoordiging gemaakte procesafspraken gedeeld met de betrokken huurders. Tegelijkertijd wordt aangekondigd dat deze huurders naar hun mening en voorkeuren kenbaar kunnen maken. Volkshuisvesting informeert daarna de huurdersvertegenwoordiging en de betrokken huurders over de uitkomsten.
- 4) Volkshuisvesting onderzoekt daarnaast de haalbaarheid van de voorgenomen ingrepen tenminste op financiële, technische en ruimtelijke haalbaarheid. De uitkomsten van dit onderzoek worden gedeeld met de huurdersvertegenwoordiging.
- 5) Volkshuisvesting en de huurdersvertegenwoordiging bespreken de uitkomsten van het bewonersonderzoek en de uitgevoerde haalbaarheidsonderzoeken met de huurdersvertegenwoordiging, waarbij alle belangen worden afgewogen en de wensen op haalbaarheid worden getoetst.
- 6) Het resultaat van het proces, op basis van alle uitgevoerde onderzoeken, consultatie(s) en gesprekken met de huurdersvertegenwoordiging is een besluit op hoofdlijnen van Volkshuisvesting. De oriëntatiefase eindigt met het streven om zoveel mogelijk tot een gezamenlijk standpunt met betrekking tot de aard van de noodzakelijke ingreep (sloop/renovatie met of zonder voortzetting van de huurovereenkomst) te komen. Ook gemaakte afspraken over praktische zaken en de wijze van omgang met elkaar worden vastgelegd.

Het staat Volkshuisvesting – in overleg met de gesprekspartner – vrij om voor specifieke projecten een andere invulling te geven aan dit proces.

- 4.7 Centraal in deze oriëntatiefase staat, naast het overleg tussen corporatie en huurdersvertegenwoordiging, ook het informeren van de bewoners die het betreft en streven naar draagvlak onder de huurders van het betreffende complex of de betreffende complexen.

C. Procedure bij sloop

Artikel 5 – Wanneer is sloop mogelijk en hoe informeert Volkshuisvesting huurders?

- 5.1 Sloop van het gehuurde is ofwel mogelijk met instemming van de huurder ofwel indien de rechter op vordering van Volkshuisvesting bepaald heeft dat de huurovereenkomst beëindigd wordt. Volkshuisvesting streeft ernaar om, alvorens de huurovereenkomsten op te zeggen, iedere huurder individueel te informeren over de plannen en de gevolgen die deze voor hem hebben.
- 5.2 In het gesprek en/of de brief komt onder andere aan de orde:
 - het (nader) informeren van de huurder over het besluit tot sloop door Volkshuisvesting, inclusief een tijdslijn;
 - het nader informeren van de huurder over zijn rechten en plichten, mede op basis van het Sociaal Plan;
 - het verhelderen van de procedure voor woningtoewijzing en het vaststellen van de woonwensen voor een andere woning op basis van het aantal personen, inkomen, leeftijd, wijkvoorkeur e.d.;
 - het inventariseren van door huurder zelf aangebrachte veranderingen (ZAV) in de woning;
 - het inventariseren van de aanwezige woningaanpassingen op grond van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO);
 - het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder;

Alle afspraken gemaakt tijdens de individuele gesprekken worden schriftelijk vastgelegd en door Volkshuisvesting aan huurder bevestigd. De huurder heeft drie weken de gelegenheid om te reageren indien hij het niet eens is met de weergave van de afspraken.

- 5.3 In het Sociaal Plan voor een sloopproject wordt onder meer het volgende bepaald:
- de geografische omvang van het projectgebied, waarmee de woningen worden vastgesteld waarvan de huurders aanspraak kunnen maken op de rechten die het Sociaal Plan schept;
 - de peildatum vanaf welk moment de huurder concreet rechten aan het Sociaal Plan kan ontlelen;
 - de projectspecifieke maatregelen, waaronder de voor dat project geldende vergoedingsregelingen; en
 - de contactgegevens van het vaste aanspreekpunt voor huurders.

Artikel 6 – Wat doet Volkshuisvesting om de huurder aan een nieuwe woning te helpen?

- 6.1 De huurder die in verband met sloop zijn woning dient te verlaten vanwege beëindiging van het huurcontract, is er zelf voor verantwoordelijk om via het woonruimteverdeelsysteem een passende woning te vinden. Daarbij kan hij advies en ondersteuning van Volkshuisvesting krijgen. Onder 'passende' woning wordt niet per definitie een 'soortgelijke' woning verstaan. Dit kan bijvoorbeeld betekenen dat het woongenot in de nieuwe woning minder is dan in de oude of dat de huurprijs van de nieuwe woning aanmerkelijk hoger zal zijn.
- 6.2 De huurder die in verband met sloop zijn woning dient te verlaten en voldoet aan de toewijzingscriteria, krijgt een urgentieverklaring als woningzoekende (stadsvernieuwingsurgentie). Als huurder met urgentie reageert op een woning, krijgt hij voorrang bij de toewijzing. De reguliere toewijzingscriteria zijn van toepassing.
- 6.3 Volkshuisvesting kan ervoor kiezen na minimaal 6 maanden na peildatum rechtstreeks een passend aanbod te doen aan huurder. Volkshuisvesting is niet verplicht om te zorgen dat de huurder daadwerkelijk een nieuwe woning vindt die aan zijn wensen voldoet. Als een huurder niet voldoende op beschikbare woningen reageert en/of een door Volkshuisvesting rechtstreeks gedaan passend aanbod afwijst, kan dat betekenen dat de huurovereenkomst wordt beëindigd.
- 6.4 Afhankelijk van de situatie kan Volkshuisvesting besluiten dat huurders die vanwege sloop naar nieuwbouw (op de locatie van de te slopen woning(en)) willen terugkeren voorrang krijgen ("terugkeergarantie"). In het Sociaal Plan wordt vastgelegd of alle huurders dan wel bepaalde huurders in aanmerking komen voor een terugkeergarantie.
- 6.5 Als er meerdere huurders met urgentieverklaring of terugkeergarantie reageren op dezelfde woning, wordt de woning toegewezen op basis van de volgorde die volgt uit de dan geldende Huisvestingsverordening. Indien de huisvestingsverordening daarvoor geen regeling geeft, wordt de woning toegewezen op volgorde van deze criteria:
- a. vroegste ingangsdatum urgentie of terugkeergarantie;
 - b. vroegste inschrijfdatum en -tijdstip in het woningzoekenderegister;
 - c. doorstromer en herstarter vóór starter;
 - d. vroegste reactiedatum en -tijdstip;
- met dien verstande dat criterium a gaat voor criteria b, c en d, criterium b gaat voor criteria c en d, en criterium c gaat voor criterium d. Indien na toepassing van deze toewijzingsregels nog geen volgorde kan worden bepaald, dan wordt de volgorde bepaald aan de hand van loting.
- 6.6 Afhankelijk van de situatie kan Volkshuisvesting besluiten dat aan huurders met terugkeergarantie tijdelijke huisvesting wordt aangeboden, indien rechtstreeks verhuizen van de sloopwoning naar de nieuwbouwwoning niet mogelijk is. Een dergelijk besluit wordt in het Sociaal Plan vastgelegd.

Artikel 7 – Op welke vergoeding hebben de huurders recht?

- 7.1 Indien een verhuizing noodzakelijk is in verband met sloop, zal Volkshuisvesting huurder een tegemoetkoming aanbieden in diens verhuis- en inrichtingskosten. Hierbij geldt het jaarlijks door de minister vastgestelde minimumbedrag als bedoeld in artikel 7:275 lid 4 BW.
- 7.2 Als Volkshuisvesting de huurder ondersteunt bij het verhuizen naar en/of inrichten van de nieuwe woning, kan worden afgesproken dat de tegemoetkoming in ruil daarvoor lager wordt vastgesteld.
- 7.3 In het Sociaal Plan kan worden bepaald dat de verhuiskostenvergoeding bedoeld in dit artikel in twee termijnen wordt uitbetaald aan de huurder. Bij de uitbetaling in twee termijnen wordt 75 % uitbetaald na opzegging van de bestaande huurovereenkomst door huurder of, als Volkshuisvesting vervangende huisvesting (zoals bedoeld in artikel 6.6) aanbiedt, na ondertekening van de overeenkomst van de vervangende huisvesting. Het resterende bedrag wordt uitbetaald na correcte en tijdige oplevering van de te slopen woning door de huurder.
- 7.4 Huurder kan per project, als omschreven in het toepasselijke sociaal plan, slechts éénmaal aanspraak maken op deze tegemoetkoming in zijn verhuis- en inrichtingskosten, ongeacht het aantal keren dat hij verhuist en ongeacht het aantal personen dat verhuist.

Artikel 8 – Welk onderhoud wordt verricht tot aan moment van sloop?

- 8.1 Vanaf het moment dat Volkshuisvesting een sloopbesluit heeft genomen, worden in de woning geen ingrepen meer uitgevoerd die naar hun aard en omvang als ingrijpend kunnen worden beschouwd of die aangemerkt kunnen worden als woningverbetering. Hieronder worden in ieder geval verstaan ingrepen in de constructie, voorzieningen op het gebied van energiebesparing en isolatie en voorzieningen die betrekking hebben op de indeling van de woning of wijzigingen hierin.
- 8.2 Volkshuisvesting zal in de periode vanaf de bekendmaking van een sloopbesluit alle noodzakelijke reguliere werkzaamheden en reparaties uitvoeren conform de regels van het normale klachtenonderhoud. Volkshuisvesting behoudt zich het recht voor om, in geval van sloop, voorafgaande aan de daadwerkelijke sloop van de woning, slechts noodreparaties uit te voeren, en die werkzaamheden te doen die noodzakelijk zijn om de woning veilig en wind- en waterdicht te houden. In voorkomende gevallen zal hierover altijd met de betreffende huurder overleg worden gepleegd.
- 8.3 Huurder blijft tot zijn verhuisdatum verantwoordelijk voor het normale huurdersonderhoud voor zover dit in redelijkheid van de huurder verlangd kan worden.
- 8.4 De huurprijs wordt vanaf peildatum bevroren.

Artikel 9 – Welke aandacht is er voor de leefbaarheid tot het moment van sloop?

- 9.1 Alle betrokken partijen zetten zich ten tijde van de voorgenomen sloop in voor het waarborgen van leefbaarheid van buurten en complexen. Volkshuisvesting neemt maatregelen om eventuele onbewoonde woningen er zo bewoond mogelijk uit te laten zien en sluit voorzieningen voor gas, water en elektra af.
- 9.2 In geval van overlast maakt Volkshuisvesting afspraken met haar netwerkpartners om de veiligheid van de bewoners te waarborgen en vervuiling tegen te gaan. Als het nodig is, wordt er regelmatig overleg gevoerd over de leefbaarheid.

D. Procedure bij ingrijpende werkzaamheden

Artikel 10 – Wanneer is de uitvoering van ingrijpende werkzaamheden mogelijk en hoe informeert Volkshuisvesting huurders?

- 10.1 Huurder is gehouden om Volkshuisvesting in de gelegenheid te stellen om ingrijpende werkzaamheden aan het gehuurde uit te voeren. Volkshuisvesting kondigt deze werkzaamheden zo mogelijk op redelijke termijn aan, rekening houdend met de belangen van huurders. Daarbij omschrijft Volkshuisvesting de uit te voeren werkzaamheden en vermeldt de (indicatieve) planning van deze werkzaamheden.
- 10.2 Huurder is gehouden om Volkshuisvesting in de gelegenheid te stellen om renovatie aan het gehuurde uit te voeren als Volkshuisvesting hem daartoe een redelijk voorstel doet. Bij clusterwijze renovatie – waarbij meerdere woongelegenheden betrokken zijn die een bouwkundige eenheid vormen – wordt een voorstel van Volkshuisvesting vermoed redelijk te zijn indien tenminste 70% van de betrokken huurders met het voorstel instemt, conform de algemene huurvoorwaarden en artikel 7:220 BW. In die bepalingen is ook een termijn van acht weken opgenomen waarbinnen de huurder de redelijkheid van het voorstel door de rechter kan laten toetsen.
- 10.3 Volkshuisvesting maakt in haar voorstel duidelijk welke verbeteringen zij in, aan en om het gehuurde zal doorvoeren. Ook geeft Volkshuisvesting daarbij aan of deze verbeteringen een huurverhoging en/of verhoging van de servicekosten met zich meebrengen. In dat geval specificeert Volkshuisvesting de huurverhoging en de resulterende nieuwe huurprijs en/of de nieuwe servicekosten. Ook zal Volkshuisvesting in haar voorstel de (indicatieve) planning van de werkzaamheden aangeven. Binnen drie maanden na het gereedkomen van de werkzaamheden, kan de redelijkheid van de nieuwe huurprijs of nieuwe servicekosten ter toetsing worden voorgelegd aan de Huurcommissie.
- 10.4 Indien er sprake is van een gemengd project, zal Volkshuisvesting dit in haar voorstel uiteenzetten en specificeren. Als de huurder niet instemt met het voorstel ten aanzien van de renovatiewerkzaamheden, is hij toch verplicht om medewerking te verlenen aan de dringende werkzaamheden.
- 10.5 Indien optionele renovatiewerkzaamheden worden aangeboden, maakt Volkshuisvesting in haar voorstel duidelijk welke onderdelen een vast onderdeel van het voorstel uitmaken en welke onderdelen naar keuze van de huurder wel, niet of aangepast uit te voeren zijn. Indien deze optionele onderdelen een (aanvullende) huurverhoging of verhoging van servicekosten met zich meebrengen, specificeert Volkshuisvesting dit.
- 10.6 In het Sociaal Plan voor een project wordt onder meer het volgende bepaald:
 - de geografische omvang van het projectgebied, waarmee de woningen worden vastgesteld waarvan de huurders aanspraak kunnen maken op de rechten die het Sociaal Plan schept;
 - de peildatum vanaf welk moment de huurder concreet rechten aan het Sociaal Plan kan ontlelen; en
 - de projectspecifieke maatregelen, waaronder de voor dat project geldende vergoedingsregelingen.
- 10.7 Afhankelijk van de omvang en inhoud van het project kan Volkshuisvesting besluiten om met alle betrokken huurders een persoonlijk gesprek aan te gaan om hun wensen te inventariseren. Dit besluit kan ook worden genomen, nadat de respons op het voorstel duidelijk is. Ook

bewonersgroepen kunnen dit initiëren, waarna een schriftelijke onderbouwing van Volkshuisvesting volgt over de (on)mogelijkheden ten aanzien van die wensen.

- 10.8 In haar voorstel geeft Volkshuisvesting aan of, en zo ja, op welke vergoeding en andere maatregelen de huurder aanspraak kan maken in het geval de voorgestelde renovatie doorgang vindt.
- 10.9 Zodra Volkshuisvesting gebleken is dat haar voorstel voldoende instemming van haar huurders heeft, zal zij dit aan haar huurders mededelen, waarbij zij, indien van toepassing, nadere informatie over de planning en uitvoering van de werkzaamheden zal geven.

Artikel 11 – Wanneer regelt Volkshuisvesting tijdelijke voorzieningen?

- 11.1 In principe vinden werkzaamheden plaats in bewoonde staat. Volkshuisvesting zorgt er zoveel mogelijk voor dat de woning bewoonbaar blijft tijdens de werkzaamheden. Indien de woning tijdelijk niet bewoonbaar zal zijn, vermeldt Volkshuisvesting in het Sociaal Plan of en voor hoe lang de woning tijdens de werkzaamheden niet bewoonbaar zal zijn. De huurder dient er rekening mee te houden dat de woning als gevolg van onvoorziene omstandigheden (gedurende een langere periode) niet bewoonbaar zal zijn.
- 11.2 Volkshuisvesting neemt tot uitgangspunt dat een woning bewoonbaar is als basisvoorzieningen zoals douche, toilet, keuken en andere voor de bewoning essentiële onderdelen van de woning zoals dak of vloer tijdens de werkzaamheden of het grootste deel daarvan gebruikt kunnen worden. Een woning is ook bewoonbaar als Volkshuisvesting tijdelijk voorzieningen in of bij de woning treft om de niet beschikbare voorzieningen tijdens de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk te vervangen. Voorbeelden van tijdelijke voorzieningen zijn:
- gemeenschappelijk toegankelijke (rust)ruimten waar bewoners zich even terug kunnen trekken als de overlast voor korte tijd hevig is; deze ruimten zijn zodanig ingericht dat bewoners er enkele uren kunnen verblijven;
 - een doucheruimte;
 - een tijdelijk toilet;
 - een elektrische kookplaat;
 - een wisselwoning of logeerwoning voor tijdelijke bewoning.
 - een (opslag)ruimte waar (waardevolle) spullen veilig opgeborgen kunnen worden.
- Binnen het project is dit maatwerk.
- 11.3 In geval van werkzaamheden waarbij de woning bewoonbaar blijft, zal Volkshuisvesting de huurder vooraf informeren of en in welke mate huurder de plaatsen waar de werkzaamheden uitgevoerd worden dient vrij te maken en houden voor de duur van de werkzaamheden. De huurder hoeft de woning niet volledig te ontruimen. Het kan nodig zijn dat bewoners eigendommen veilig (moeten) stellen binnen of buiten de woning. In het Sociaal Plan wordt vermeld of Volkshuisvesting de opslag en eventuele bewaking van de inboedel faciliteert.
- 11.4 In geval van ingrijpende werkzaamheden waarbij de huurder de woning tijdelijk moet verlaten zal vooraf duidelijk worden gemaakt of en in welke mate huurder het gehuurde dient te ontruimen voor de duur van de werkzaamheden en hoe hij de woning aan Volkshuisvesting dient op te leveren, en hoe deze door Volkshuisvesting teruggeleverd wordt. In het Sociaal Plan wordt vermeld hoe Volkshuisvesting de opslag en eventuele bewaking van de inboedel faciliteert.

Artikel 12 – Wat doet Volkshuisvesting om de huurder tijdelijk aan vervangende huisvesting te helpen?

- 12.1 In het Sociaal Plan vermeldt Volkshuisvesting of de huurder bij ingrijpende werkzaamheden recht heeft op vervangende huisvesting. Volkshuisvesting probeert bij de keuze voor vervangende huisvesting rekening te houden met de wensen van huurder, maar huurder kan daar geen rechten aan ontleen. Huurder heeft in het geval van een volledig ingerichte logeerwoning géén recht op de wettelijke vergoeding "tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten" (BW art.7:220, leden 5 en 6). Huurder heeft in dit geval wel recht op vergoedingen voor overlast/ongemakken, tenzij het Sociaal Plan anders vermeldt.
- 12.2 Voor het gebruik van de vervangende huisvesting is huurder géén huurprijs of aanvullende servicekosten verschuldigd. De verplichtingen die voor huurder voortvloeien uit zijn huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene huurvoorwaarden zijn onverkort van toepassing op het gebruik van de tijdelijke huisvesting. De huurbetalingsverplichting van de eigen woning blijft gehandhaafd (het huurcontact loopt door).
- 12.3 Zodra huurder kan terugkeren naar zijn opgeleverde woning, dient hij de vervangende huisvesting – schoon en in goede staat op te leveren. Als de huurder schade heeft aangericht in de vervangende huisvesting, met inbegrip van de bij aanvang van het gebruik eventueel aanwezige stoffering, inboedel en inventaris, wordt de schade door de huurder vergoed. Een schaderapport wordt dan opgesteld en onderbouwd door Volkshuisvesting

Artikel 13 – Op welke vergoeding hebben de huurders recht?

- 13.1 Indien een verhuizing noodzakelijk is in verband met ingrijpende werkzaamheden, zal Volkshuisvesting huurder een tegemoetkoming aanbieden in diens verhuis- en inrichtingskosten. Hierbij geldt het jaarlijks door de minister vastgestelde minimumbedrag als bedoeld in artikel 7:220 lid 6 BW.
- 13.2 Als Volkshuisvesting de huurder ondersteunt bij het verhuizen naar en/of inrichten van de tijdelijke woning en/of bij het terugverhuizen naar en/of opnieuw inrichten van de gehuurde woning na voltooiing van de werkzaamheden, kan schriftelijk worden afgesproken dat de tegemoetkoming in ruil daarvoor lager wordt vastgesteld. Als Volkshuisvesting een volledig ingerichte en gestoffeerde logeerwoning ter beschikking stelt, heeft de huurder geen recht op een tegemoetkoming in de verhuiskosten.
- 13.3 In het sociaal plan kan worden bepaald dat de verhuiskostenvergoeding bedoeld in dit artikel in twee of meer termijnen wordt uitbetaald aan de huurder. Bij de uitbetaling in twee termijnen wordt de eerste termijn (75%) uitbetaald na oplevering van de gehuurde woning door huurder aan Volkshuisvesting. De tweede termijn (25%) wordt uitbetaald bij sleuteloverdracht.
- 13.4 Huurder kan per project slechts éénmaal aanspraak maken op deze tegemoetkoming in zijn verhuis- en inrichtingskosten, ongeacht het aantal keren dat hij verhuist en ongeacht het aantal personen dat verhuist.

Artikel 14 – Wat regelt Volkshuisvesting nog meer?

- 14.1 Volkshuisvesting is als opdrachtgever verantwoordelijk voor de aannemer en andere partijen die werkzaamheden verrichten in en om de woningen. Het gaat om de volgende zaken:
- inrichting van schoonmaak van de werkplek;
 - gedrag en houding van medewerkers op de werkvloer;
 - maatregelen om schades te voorkomen;
 - het regelen van adequate verzekeringen en regelingen bij schades;
 - een goede klachtenprocedure en toezicht op correcte uitvoering daarvan.

E. Overige vergoedingen; algemene regels over vergoedingen

Artikel 15 – Zelf aangebrachte veranderingen en aanpassingen vanuit de WMO

- 15.1 Indien huurder door de ingreep onvermijdbare (voorziene) schade lijdt aan Zelf Aangebrachte Veranderingen waarvan de huurder zonder de ingreep gedurende de resterende huurperiode had kunnen genieten, treedt Volkshuisvesting met de huurder in overleg over een oplossing. Als Volkshuisvesting voorafgaand goedkeuring heeft verleend voor het aanbrengen van de ZAV en Volkshuisvesting daarbij geen voorbehoud heeft gemaakt voor verwijdering in geval van werkzaamheden, onderzoekt Volkshuisvesting of het mogelijk is om de ZAV zoveel mogelijk ongemoeid te laten. De bewijslast ten aanzien van de goedkeuring rust op de huurder. Als Volkshuisvesting beschikt over een goedkeuringsverklaring, verstrekt zij die aan de huurder. Als Volkshuisvesting geen voorafgaande toestemming heeft verleend voor het aanbrengen van de ZAV, dan komt de verwijdering van de ZAV voor rekening en risico van huurder, tenzij dit tot apert onredelijke gevolgen leidt. Als de ZAV na de werkzaamheden niet kan worden teruggeplaatst, is Volkshuisvesting – bij het ontbreken van voorafgaande toestemming – geen vergoeding verschuldigd aan huurder. Indien ten aanzien van de ZAV tussen Volkshuisvesting en huurder afspraken zijn gemaakt die gunstiger voor de huurder zijn, worden die afspraken geëerbiedigd.
- 15.2 Indien vanwege de “Wet Maatschappelijke Ondersteuning” (WMO) zaken in een woning zijn aangebracht die vanwege de werkzaamheden verwijderd moeten worden of niet meer bruikbaar zijn, draagt de verhuurder zorg voor het in overleg met huurder en gemeente terugplaatsen van een voorziening met dezelfde of vergelijkbare functionele kwaliteit. Huurder is verplicht om een nieuwe WMO-aanvraag in te dienen of andere handelingen te verrichten die nodig zijn om de kosten te beperken of de aanpassing te bevorderen.

Artikel 16 – Andere regels over vergoedingen

- 16.1 In het Sociaal Plan wordt bepaald hoe Volkshuisvesting aan huurders die in verband met sloop naar een andere woning verhuizen een compensatie aanbiedt voor de dubbele huur die zij verschuldigd zijn over de periode van de feitelijke verhuizing. Deze compensatie is in geen geval hoger dan éénmaal de maandhuur en servicekosten van de te slopen woning.
- 16.2 In het Sociaal Plan kan bepaald worden dat de huurder zijn recht op vergoedingen verliest als hij zijn verplichtingen in het kader van de werkzaamheden niet nakomt. Dat is alleen mogelijk voor zover in het Sociaal Plan een andere of (in totaal) hogere vergoeding is opgenomen dan het door de Minister bepaalde minimumbedrag aan verhuis- en inrichtingskosten.
- 16.3 Volkshuisvesting is steeds bevoegd om alle opeisbare vorderingen die zij zelf op huurder heeft of verkrijgt, tot hun gezamenlijk beloop te verrekenen, zelfs als de verjaringstermijnen van deze vorderingen voltooid zijn, met de vergoeding(en), althans het eventueel nog resterende deel

daarvan, waar huurder op grond van dit Sociaal Statuut aanspraak kan maken. Vorderingen als bedoeld in dit artikellid zijn bijvoorbeeld vorderingen met betrekking tot huurachterstand, mutatieschade (al dan niet bij een eerdere woning), proceskosten, etc. Volkshuisvesting heeft geen opeisbare vordering, indien een betalingstermijn nog niet is verstreken of indien de huurder met Volkshuisvesting ten aanzien van die vordering een betalingsregeling is overeengekomen.

- 16.4 Volkshuisvesting neemt in het Sociaal Plan een regeling op waaruit volgt in welke gevallen zij aankosten vergoedt aan huurder voor herinrichting als gevolg van de uitvoering van de werkzaamheden.
- 16.5 Volkshuisvesting kan huurders ook hulp in natura bieden, bijvoorbeeld in de vorm van hulp bij verhuizing of herinrichting en het ter beschikking stellen van middelen en materialen daarvoor. In het Sociaal Plan wordt opgenomen of huurder hierop aanspraak kan maken, en in hoeverre deze hulp in natura in de plaats van een financiële vergoeding komt.
- 16.6 Indien er sprake is van een overlastvergoeding binnen het project, heeft de huurder hier alleen recht op als deze ten tijde van de werkzaamheden in de eigen woning of een logeerwoning heeft gewoond. Als een huurder heeft opgezegd voor de peildatum en het huurcontract eindigt voor of tijdens de werkzaamheden binnen de in het sociaal plan opgestelde tijdslijn, dan komt deze vergoeding (tenminste deels) te vervallen: Volkshuisvesting onderbouwt in dat geval waarom, en hoeveel dit is.
- 16.7 Indien er sprake is van een onkostenvergoeding binnen het project, komen huurders hiervoor in aanmerking onder de volgende voorwaarden:
- de huurder heeft de huur van de woning niet opgezegd voor of tijdens de werkzaamheden;
 - de werkzaamheden zijn formeel afgerond, na de eindcontrole;

De onkostenvergoeding is niet van toepassing op huurders die de huur opzeggen tegen een datum voor of tijdens de werkzaamheden binnen de in het sociaal plan opgestelde tijdslijn.

F. Uitvoeringsfase en evaluatiefase

17.1 Uitvoeringsfase: van begin werkzaamheden tot en met oplevering

De betrokkenheid van de huurder verschilt erg per project. Zo ook in de fase van realisatie/uitvoering. Daarom zal dit in het Sociaal Plan worden bepaald. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden zal Volkshuisvesting een vinger aan de pols houden bij de huurders. Volkshuisvesting zal nauw betrokken blijven bij de betrokken huurders en hen en de omgeving op de hoogte houden van de stand van zaken en de voortgang. Ook draagt Volkshuisvesting zorg voor contact tussen betrokken huurders en de uitvoerder van de werkzaamheden. Bij oplevering dient aandacht te zijn voor eventuele schades of opleverpunten en snelle afhandeling daarvan.

17.2 Evaluatiefase: van oplevering tot nieuwe bewoning

Deze fase zal gaan over het evalueren van het proces van bewonersparticipatie en over de samenwerking tussen Volkshuisvesting en huurder. Of deze evaluatie zinvol en wenselijk is hangt af van de aard en omvang van de uitgevoerde werkzaamheden en de behoefte van de huurdersvertegenwoordiging. De manier waarop de evaluatie plaatsvindt verschilt per project. Bij renovatie vindt er door Volkshuisvesting in de praktijk een evaluatie plaats na de eindoplevering. Bij sloop kan het proces zelf worden geëvalueerd: bijvoorbeeld over de stadsvernieuwingssurgentie, hulp vanuit Volkshuisvesting of in hoeverre de huurders betrokken zijn geweest.

G. Slotbepalingen

Artikel 18 – Geschillenregeling en hardheidsclausule

- 18.1 Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit Sociaal Statuut reglement kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de onafhankelijke klachtencommissie waarbij Volkshuisvesting is aangesloten. Indien een of beide partijen het niet eens is/zijn met de uitspraak van de klachtencommissie, staat het die partij(en) vrij om het geschil voor te leggen aan de bevoegde rechter.
- 18.2 Indien toepassing van dit Statuut of een Sociaal Plan dat gebaseerd is op dit Statuut in een concreet geval leidt tot een klaarblijkelijk onredelijk gevolg, kan de huurder aan Volkshuisvesting verzoeken om van dit Statuut of dat Sociaal Plan af te wijken af te wijken. Volkshuisvesting wijst de huurder in voorkomend geval actief op deze mogelijkheid. Dit neemt niet weg dat ook anderen, zoals ander huurders en vormen van bewonersgroepen de desbetreffende huurder op deze bepaling mogen wijzen. Volkshuisvesting neemt over dit verzoek **van individuele huurder** binnen 30 dagen na ontvangst een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder meegedeeld.

Artikel 19 – Meerdere huurders

- 19.1 Alle aanspraken die dit Sociaal Statuut voor huurders in het leven roept, gelden eenmalig (**'per project'**) en zijn ondeelbaar voor deze verzameling personen tezamen.

Artikel 20 – Overgangsregeling definities

- 20.1 Indien een definitie in een bestaand sociaal plan of een sociale paragraaf van een specifiek project dat van kracht was op de ingangsdatum van dit document, niet overeenstemt met een in dit document gehanteerde definitie, blijft de definitie in het eerder opgestelde document van kracht gedurende de looptijd van het project.
- 20.2 De inhoud van dit Sociaal Statuut doet niet af aan de inhoud van enig eerder vastgesteld sociaal plan of sociale paragraaf en brengt geen verandering in de rechten en plichten van huurders in projecten die ten tijde van de vaststelling van dit Sociaal Statuut al in een concreet geval zijn aangekondigd.
- 20.3 Dit Sociaal Statuut of de bijlagen kunnen slechts worden gewijzigd in overleg met instemming van HOVAR.